

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lembaga keuangan memiliki peranan yang sangat penting dalam mendukung perekonomian, karena menyediakan berbagai layanan keuangan yang menunjang aktivitas masyarakat maupun dunia bisnis. Secara umum, lembaga keuangan dapat dipahami sebagai institusi yang bergerak di sektor keuangan dengan tujuan menghimpun serta menyalurkan dana, sekaligus memberikan berbagai layanan yang dibutuhkan oleh nasabah. Fungsi pokok lembaga keuangan antara lain memfasilitasi pertukaran barang dan jasa, menghimpun dana dari masyarakat, menyediakan analisis dan informasi ekonomi, serta menjaga ketersediaan likuiditas di pasar.¹

Lembaga keuangan hadir dengan berbagai bentuk dan sistem yang menyesuaikan kebutuhan masyarakat. Secara garis besar, lembaga keuangan terbagi menjadi dua jenis, yaitu lembaga keuangan konvensional dan lembaga keuangan syariah. Lembaga keuangan konvensional menjalankan usahanya dengan menggunakan sistem bunga (*interest-based system*), di mana keuntungan diperoleh dari selisih antara bunga simpanan dan bunga pinjaman. Selain itu, lembaga keuangan konvensional juga mengalokasikan dananya dalam bentuk obligasi, menyediakan fasilitas tabungan, asuransi, program pensiun, sistem pembayaran, hingga layanan transfer dana dengan memanfaatkan teknologi digital.²

Sebaliknya, lembaga keuangan syariah beroperasi dengan berpegang pada prinsip-prinsip syariah yang bersumber dari Al-Qur'an dan Hadis, sehingga setiap kegiatan usahanya harus sesuai dengan ketentuan syariat Islam. Prinsip yang dijalankan menekankan pentingnya keadilan, keterbukaan, serta menghindari praktik yang dilarang seperti riba atau bunga, gharar atau ketidakjelasan, dan

¹ Handayani, I., Candara, R., Mardialta, I., & Zora, F. (2025). Perbandingan Fungsi dan Peran Bank Syariah dan Lembaga Keuangan Dalam Perekonomian Indonesia. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Scholastic*, 9(1), hal. 1-9.

² Muharajabdinul, M., Latif, A., Roziqin, A., Arif, M., & Huyo, A. (2025). Peran Lembaga Keuangan dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat. *MANABIS: Jurnal Manajemen dan Bisnis*, 4(1), hal. 25-35.

maysir atau unsur spekulasi. Hal ini membuat lembaga keuangan syariah berbeda dengan lembaga konvensional, karena orientasinya bukan hanya mencari keuntungan semata, tetapi juga memastikan kegiatan yang dilakukan membawa keberkahan dan sesuai aturan syariat Islam.

Praktik penghimpunan dana di lembaga keuangan syariah menawarkan produk-produk seperti tabungan, deposito, dan giro yang menggunakan akad *wadiah* (titipan) atau *mudharabah* (bagi hasil). Sementara itu, dalam penyaluran dana, lembaga keuangan syariah menggunakan berbagai akad transaksi yang sesuai dengan kebutuhan nasabah, seperti *murabahah* (akad jual beli dengan penentuan margin keuntungan yang disepakati di awal), *mudharabah* (kerja sama bagi hasil antara pemilik modal dan pengelola), *musyarakah* (kerja sama permodalan di mana kedua pihak menanggung untung dan rugi sesuai porsi modal), serta *ijarah* (akad sewa-menyewa yang bisa berakhir dengan kepemilikan barang).³

Lembaga keuangan syariah di Indonesia khususnya Perbankan syariah terus mengalami pertumbuhan seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap layanan keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Perkembangan perbankan syariah di Indonesia dapat dilihat dari semakin bertambahnya jumlah bank, aset, serta pembiayaan yang disalurkan kepada masyarakat. Data Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mencatat bahwa hingga akhir tahun 2024, terdapat 14 Bank Umum Syariah (BUS), 19 Bank Umum Konvensional yang memiliki Unit Usaha Syariah (UUS), dan 173 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Total aset industri perbankan syariah mencapai Rp980,30 triliun dengan total pembiayaan sebesar Rp643,55 triliun.⁴ Angka ini menunjukkan bahwa industri perbankan syariah terus mengalami pertumbuhan yang cukup signifikan.

Meskipun pertumbuhannya cukup signifikan, perbankan syariah masih menghadapi berbagai tantangan yang perlu diatasi agar dapat bersaing dengan perbankan konvensional. Beberapa tantangan tersebut meliputi rendahnya tingkat

³ Rosana, M. (2023). Urgensi Penerapan Prinsip Syariah Terhadap Lembaga Keuangan Syariah. *Lunggi Journal*. hal. 289-300.

⁴ Siaran Pers: Kinerja Positif Perbankan Syariah 2024, 21 Februari 2025, diakses melalui <https://ojk.go.id/id/berita-dan-kegiatan/siaran-pers/Pages/Kinerja-Positif-Perbankan-Syariah-2024.aspx> pada 22 September 2025, pkl 07.20 WIB.

literasi keuangan syariah di kalangan masyarakat, keterbatasan variasi produk dan layanan yang belum sepenuhnya kompetitif, serta infrastruktur teknologi dan sumber daya manusia yang masih harus ditingkatkan. Selain itu, perubahan perilaku masyarakat di era digital juga menuntut inovasi layanan yang lebih praktis dan cepat, sekaligus menjadi peluang untuk memperluas jangkauan perbankan syariah melalui digitalisasi layanan.⁵

Dorongan untuk memperkuat industri perbankan syariah semakin menguat sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang memberikan landasan hukum dan kepastian bagi operasional bank syariah. Regulasi ini menjadi pemicu meningkatnya minat masyarakat, khususnya umat Muslim, untuk menggunakan produk dan layanan keuangan yang sesuai dengan prinsip syariah. Selain dukungan regulatif dari pemerintah, pengawasan yang ketat dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) juga berperan penting dalam menjaga kepercayaan masyarakat. Seiring waktu, jenis lembaga keuangan syariah pun semakin beragam, tidak hanya mencakup perbankan syariah, tetapi juga asuransi syariah, reksadana syariah, pegadaian syariah, dan lembaga keuangan mikro syariah. Diversifikasi ini menunjukkan bahwa keuangan syariah di Indonesia terus berkembang dan memiliki potensi besar untuk menjadi pilar penting dalam sistem ekonomi nasional.⁶

Bank Syariah Indonesia (BSI) merupakan lembaga keuangan syariah terbesar di Indonesia yang lahir dari penggabungan tiga bank syariah BUMN, yaitu BNI Syariah, BRI Syariah, dan Bank Syariah Mandiri pada tahun 2021. Sebagai bank syariah dengan jaringan terluas di Indonesia, BSI hadir untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap layanan keuangan yang sesuai dengan prinsip Islam. BSI menyediakan berbagai produk pembiayaan yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan konsumtif maupun produktif nasabah. Di antaranya adalah pembiayaan konsumtif seperti BSI Griya Hasanah untuk pembelian rumah,

⁵ Faadilah, I., & Ilham, A. (2024). Prospek Pengembangan Perbankan Syariah di Indonesia Dalam Era Digital. *Jurnal Kajian Dan Pengembangan Umat*, 7(1), hal. 20-29.

⁶ Utama, Andrew. (2020). Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia. *UNES Law Review*. hal. 290-298.

apartemen, atau renovasi; BSI OTO iB Hasanah untuk pembelian kendaraan; serta pembiayaan multiguna yang bisa digunakan untuk berbagai keperluan. Selain itu, BSI juga menawarkan pembiayaan produktif seperti pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi, serta pembiayaan mikro untuk membantu pengusaha kecil dan menengah mengembangkan usahanya. Dengan ragam produk ini, BSI berupaya mendukung pertumbuhan ekonomi sekaligus menyediakan solusi keuangan yang sesuai dengan syariat Islam.⁷

BSI Griya Hasanah merupakan salah satu produk unggulan dari. Produk ini merupakan produk pembiayaan kepemilikan rumah. Kebutuhan akan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, selain pangan dan sandang, terus meningkat seiring pertumbuhan jumlah penduduk. Hal ini mendorong hadirnya layanan pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip Islam, yaitu tanpa unsur riba. Produk pembiayaan ini menjadi alternatif bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah yang sesuai dengan syariat.⁸

Layanan ini dirancang untuk memenuhi berbagai kebutuhan nasabah, mulai dari pembelian rumah baru, rumah bekas, ruko, apartemen, hingga pembelian tanah kavling yang siap dibangun. Selain itu, BSI Griya Hasanah juga mencakup pembiayaan untuk pembangunan atau renovasi rumah, pengalihan pembiayaan dari bank lain (take over), serta refinancing guna memenuhi kebutuhan dana nasabah dengan tetap mengedepankan prinsip-prinsip syariah.⁹ Dalam pelaksanaannya, BSI Griya menawarkan beberapa jenis akad yang disesuaikan dengan kebutuhan nasabah dan bentuk pembiayaannya. Di antara akad yang digunakan terdapat akad *murabahah*.

Pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah yang menggunakan akad *murabahah* tersebut, pelaksanaannya mengacu pada regulasi yang jelas. Hal

⁷ Sulistiyarningsih, N., & Shultan, S. T. A. (2021). Potensi bank syariah indonesia (bsi) dalam upaya peningkatan perekonomian nasional. *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam*, 24(1), hal. 35.

⁸ Astuti, N. R. W., & Oktapianti, M. S. (2023). Mekanisme Penggunaan Akad *Murabahah* Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Syariah Indonesia KC Purwakarta Gandanegara. *JAMMIAH (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Syariah)*, 3(1), hal. 28-51.

⁹ Azis, N. (2022). Tinjauan Hukum Islam terhadap Mekanisme Pembiayaan BSI Griya Hasanah. *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syari'ah*. hal. 282-293.

ini merujuk pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. Fatwa mengenai pelaksanaan *murabahah* melalui Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*, menjelaskan bahwa: “*Murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba”.¹⁰

Landasan hukum mengenai akad *murabahah* pada perbankan Syariah terdapat dalam dalil Al-Qur'an. Sebagaimana terdapat dalam Q.S Al-Baqarah [2] : 275, mengenai akad *murabahah*:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

“Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah di perolehnya dahulu menjadi milik nya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.”¹¹

Ayat tersebut turun sebagai respons terhadap keadaan ekonomi masyarakat Madinah pada masa itu. Sebelum kedatangan Islam, praktik riba telah menjadi bagian integral dari sistem keuangan mereka. Orang-orang Yahudi dan kaum pagan melakukan praktik riba dengan tanpa rasa tanggung jawab moral. Oleh karena itu, ayat ini diturunkan untuk memberikan panduan dan aturan-aturan yang jelas tentang transaksi keuangan.¹²

¹⁰ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*. hal. 4.

¹¹ Tim Penerjemah. (2019). *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: Kementrian Agama. hal. 61-62.

¹² Wawasanews, diakses melalui <https://www.wawasanews.com/2023/11/asbabun-nuzul-surat-al-baqarah-ayat-275.html> pada 26 Juni 2026, pkl. 00.25.

Ayat diatas menjadi dasar penting dalam penerapan akad *murabahah* karena secara tegas membedakan antara praktik jual beli yang di perbolehkan dan riba yang dilarang, menekankan bahwa setiap transaksi dalam Islam harus berlangsung secara adil dan transparan. Hal ini tercermin dalam akad *murabahah* yang memungkinkan kedua belah pihak antara penjual dan pembeli untuk mengetahui harga pokok barang serta besaran margin keuntungan secara terbuka, sehingga menciptakan kesepakatan yang bebas dari unsur riba.

Terdapat tahapan-tahapan yang harus dilalui oleh calon nasabah dalam proses pengajuan pembiayaan BSI Griya Hasanah, dimulai dari pengumpulan dokumen, analisis kelayakan, hingga pada akhirnya mencapai tahap persetujuan. Mekanisme atau alur pengajuan ini berlaku secara seragam di seluruh kantor cabang Bank Syariah Indonesia, termasuk di BSI KCP Majalengka, sehingga nasabah akan melalui prosedur yang sama tanpa adanya perbedaan teknis antara satu cabang dengan cabang lainnya.¹³

Pelaksanaan akad *murabahah* pada produk pembiayaan dilakukan dengan cara bank membeli terlebih dahulu rumah yang diinginkan nasabah, kemudian menjualnya kembali dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang disepakati dan dibayar secara angsuran. Dalam praktiknya, bank dapat memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli rumah langsung kepada pihak ketiga, namun sesuai Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, akad *murabahah* hanya boleh dilakukan setelah rumah tersebut secara prinsip menjadi milik bank, sehingga kepemilikan harus berpindah ke bank terlebih dahulu agar transaksi tetap sesuai dengan ketentuan syariah. Sebelum akad resmi dilaksanakan, nasabah menerima dokumen berupa Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3) yang berisi rincian harga pokok rumah, margin keuntungan, kewajiban nasabah, serta jumlah cicilan yang harus dibayarkan agar nasabah memahami hak dan kewajibannya.¹⁴

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, produk pembiayaan BSI Griya

¹³ Azis, N. (2022). Tinjauan Hukum Islam terhadap Mekanisme Pembiayaan BSI Griya Hasanah. *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syari'ah*. hal. 282-293.

¹⁴ Hasan, Z. (2024). Implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi di BSI KCP Basuki Rahmat Situbondo. *Iltizam: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam*, 1(2), hal. 112-126.

Hasanah yang menggunakan akad *murabahah* merujuk pada ketentuan yang telah ditetapkan dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. Seluruh ketentuan serta pelaksanaannya harus berlandaskan fatwa tersebut. Apabila dalam praktiknya terjadi ketidaksesuaian, maka akad tersebut berpotensi menjadi akad yang cacat atau bahkan batal, khususnya apabila menyangkut rukun dan syarat akad. Dalam kondisi seperti itu, biasanya diperlukan langkah perbaikan seperti penyesuaian prosedur agar kepemilikan rumah terlebih dahulu berpindah ke bank sebelum akad dilakukan, penyempurnaan dokumen dan administrasi, peningkatan transparansi harga pokok dan margin, serta pembinaan bagi pegawai agar pelaksanaan akad sesuai dengan ketentuan syariah.

Berdasarkan hal tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai tinjauan hukum ekonomi syariah pada produk pembiayaan BSI Griya Hasanah di BSI KCP Majalengka dengan ketentuan fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *murabahah*, agar dapat diketahui apakah pada pelaksanaannya produk Griya Hasanah sudah sesuai dengan ketentuan syariah atau belum. Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka penulis akan melakukan penelitian dengan judul **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Produk Pembiayaan BSI Griya Hasanah di BSI KCP Majalengka”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka peneliti merumuskan permasalahan dalam skripsi ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi produk pembiayaan BSI Griya Hasanah di BSI KCP Majalengka?
2. Bagaimana kesesuaian akad *murabahah* pada produk BSI Griya Hasanah di BSI KCP Majalengka dengan fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *murabahah*?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian skripsi ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui implementasi produk pembiayaan BSI Griya Hasanah di BSI KCP Majalengka.

2. Untuk mengetahui kesesuaian akad *murabahah* pada produk BSI Griya Hasanah di BSI KCP Majalengka dengan fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *murabahah*.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini dapat dibagi menjadi yaitu, sebagai berikut:

1. Manfaat bagi BSI KCP Majalengka dan Nasabah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan evaluasi kepada Bank Syariah Indonesia (BSI) khususnya BSI KCP Majalengka terkait implementasi akad *murabahah* dalam produk pembiayaan BSI Griya Hasanah. Dengan adanya penelitian ini, pihak bank dapat menilai apakah pelaksanaan akad telah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 serta prinsip-prinsip syariah. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat digunakan sebagai dasar untuk perbaikan prosedur dan peningkatan kualitas layanan perbankan syariah. Bagi masyarakat atau nasabah, penelitian ini juga memberikan pemahaman yang lebih komprehensif tentang mekanisme pembiayaan syariah, khususnya akad *murabahah*, sehingga dapat meningkatkan literasi keuangan dan kepercayaan terhadap layanan perbankan syariah.

2. Manfaat bagi dunia akademik dan pengembangan keilmuan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan di bidang ekonomi Islam, khususnya dalam kajian akad *murabahah* dan implementasi fatwa DSN MUI dalam praktik perbankan syariah. Penelitian ini juga dapat menjadi referensi tambahan bagi akademisi, mahasiswa, dan peneliti lain yang ingin melakukan penelitian sejenis di masa yang akan datang.

3. Manfaat bagi peneliti

Bagi peneliti, penelitian ini menjadi sarana untuk menerapkan dan mengembangkan pengetahuan yang telah diperoleh selama perkuliahan, sekaligus sebagai media pembelajaran dalam memahami secara mendalam praktik perbankan syariah di lapangan. Penelitian ini juga menjadi bentuk

kontribusi nyata penulis dalam mengkaji dan mendokumentasikan pelaksanaan prinsip-prinsip syariah dalam sistem keuangan di Indonesia, khususnya terkait akad *murabahah*.

E. Penelitian Terdahulu

Dalam rangka mendukung dan memperkuat landasan teoritis penelitian ini, penulis melakukan telaah terhadap sejumlah studi terdahulu yang memiliki relevansi dengan topik kajian. Penelitian-penelitian tersebut digunakan sebagai rujukan sekaligus pembandingan, yang selanjutnya disajikan dalam bentuk uraian naratif dan tabel perbandingan.

1. Skripsi karya Hayatan Toyyibah yang berjudul “Implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah di PT. Bank Syari’ah Indonesia (BSI) KCP Praya Sudirman 2”. Hasil dari penelitian ini adalah implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan BSI Griya Hasanah dilakukan dengan dua model yaitu bank bertindak sebagai penjual murni, dimana bank sebelumnya telah bekerja sama dengan *developer*. Menggunakan akad *murabahah bil wakalah* dimana pihak bank mewakilkan pembeliannya kepada nasabah dan nasabah diberi surat kuasa atau surat *wakalah*. Penelitian ini relevan karena membahas mengenai implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan BSI Griya Hasanah, namun belum fokus dalam menganalisis apakah dalam implementasi nya sudah sesuai ketentuan Fatwa DSN MUI atau belum.¹⁵
2. Penelitian dari Sekarini Teguh P, Nandang Ihwanudin, Iwan Permana yang berjudul “Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor. 04/DSN-MUI/IV/2000 dan PBI Nomor.7/46/PBI/2005 terhadap Akad *Murabahah Bil Wakalah*”. Hasil penelitian menunjukkan dua hal utama. Pertama, secara umum mekanisme pelaksanaan akad *murabahah bil wakalah* telah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 04 Tahun 2000 dan Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 07 Tahun 2005. Kedua, terdapat ketidaksesuaian dalam pelaksanaannya, khususnya pada poin ke-9 Fatwa dan ayat pertama PBI

¹⁵ Hayatan Toyyibah. (2021). Implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan BSI Griya Hasanah di PT. Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Praya Sudirman 2. Diss. UIN Mataram, hal. 1

tersebut. Ketidaksesuaian ini terletak pada pelaksanaan akad *murabahah* yang dilakukan sebelum akad *wakalah*, sehingga transaksi jual beli terjadi sebelum kepemilikan barang secara prinsip berada di tangan bank. Selain itu, kwitansi yang seharusnya menjadi bukti akhir dari akad *wakalah*, justru dijadikan sebagai bukti akhir dari proses pembiayaan. Penelitian ini relevan karena membahas mengenai mekanisme pelaksanaan akad *murabahah* berdasarkan Fatwa DSN-MUI, namun pada penelitian ini penerapannya lebih berfokus pada ketentuan Fatwa DSN-MUI.¹⁶

3. Penelitian dari Nur Dina Camelia, Imamul Hakim, Fitriani Apriliantoc, yang berjudul “Implementasi Pembiayaan *Murabahah* dalam Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 04 tahun 2000 (Studi pada Bank Muamalat KC Malang)”. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa penerapan akad *murabahah* pada Bank Muamalat Kantor Cabang Malang yang dianalisis berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 telah sesuai dengan fatwa, baik dari aspek akad, rukun, syarat, maupun objek transaksi yang halal.¹⁷
4. Skripsi karya Dewi Aminah yang berjudul “Analisis Perbandingan Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Karang Kobar Purwokerto”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad *murabahah* lebih sering digunakan dalam pembiayaan KPR karena dinilai lebih praktis. *Murabahah* merupakan bentuk transaksi jual-beli, sedangkan *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) merupakan bentuk sewa-beli. Kedua akad diawali dengan proses pengajuan pembiayaan menggunakan persyaratan administratif yang serupa. Persamaan keduanya terlihat dari aspek administratif, sistem angsuran, mekanisme pelunasan dipercepat, serta konsekuensi hukum

¹⁶ Pramesti, S. T., Ihwanudin, N., & Permana, I. (2022, January). Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor. 04/DSN-MUI/IV/2000 Dan PBI Nomor. 07/46/PBI/2005 Terhadap Akad *Murabahah* Bil *Wakalah*. In *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law* (Vol. 2, No. 1, pp. 135-141). hal. 1.

¹⁷ Camelia, N. (2023). Implementasi Pembiayaan *Murabahah* Dalam Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 04 tahun 2000: Studi pada Bank Muamalat KC Malang. *Journal of Islamic Economics Development and Innovation (JIEDI)*. hal. 145-156.

ketika terjadi wanprestasi dari pihak nasabah. Sementara itu, perbedaan utama terdapat pada sifat akad, penetapan margin keuntungan, hubungan hukum antara bank dan nasabah, nilai objek pembiayaan, dan status kepemilikan aset.¹⁸

5. Skripsi karya Juni Hanggara yang berjudul “Efektivitas Pembiayaan KPR Pada Perumahan BSI Griya Hasanah Berdasarkan Akad *Murabahah* Pada PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk KC Bandar Lampung Diponegoro”. Hasil penelitian ini adalah penyampaian program yang dilakukan oleh pihak BSI KC Bandar Lampung Diponegoro sudah sesuai dengan kebijakan, syarat dan ketentuan yang berlaku, serta menjelaskan apa saja yang diperlukan dalam proses permohonan pembiayaan KPR BSI Griya Hasanah.¹⁹
6. Penelitian karya Dara Zhahira Da'un dan Yoyon Supriadi yang berjudul “Tinjauan Atas Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya Ib Hasanah (Studi Kasus Pada PT. Bank Syariah Indonesia KCP. Bogor Pajajaran Bantarjati)”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT. Bank Syariah Indonesia KCP Bogor Pajajaran Bantarjati, sudah menjalani proses penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan cukup baik.²⁰
7. Penelitian karya Adin , Deni Kamaludin Yusup , Dedi Suyandi, dan Vemy Suci Asih yang berjudul “Strategi Pemasaran Dan Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Menggunakan Akad *Murabahah* di PT. Bank Syariah Indonesia KCP Surapati Core Bandung”. Hasil penelitiannya adalah strategi pemasaran pembiayaan dilakukan melalui iklan, promosi, dan penawaran langsung. Mekanisme pembiayaan KPR akad *murabahah* dilaksanakan melalui lima tahapan, yaitu pengajuan,

¹⁸ Aminah, D. (2023). Analisis Perbandingan Akad *Murabahah* Dan *Musyarakah Mutanāqisah* Pada Pembiayaan KPR Syariah Di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Karang Kobar Purwokerto. hal. 31-41.

¹⁹ Juni, H. (2024). Efektivitas Pembiayaan KPR Pada Perumahan BSI Griya Hasanah Berdasarkan Akad *Murabahah* Pada PT. Bank Syariah Indonesia, TBK KC Bandar Lampung Diponegoro (Doctoral dissertation, UIN Raden Intan Lampung). hal. 97.

²⁰ Da'un, D. Z., & Supriadi, Y. (2025). Tinjauan Atas Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya Ib Hasanah: Studi Kasus pada PT. Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Bogor Pajajaran Bantarjati. *Jurnal Aplikasi Bisnis Kesatuan*, 5(1), hal. 81.

analisis, persetujuan, akad, dan pencairan, dengan tetap memperhatikan prinsip manajemen risiko.²¹

Tabel 1. 1 Penelitian Terdahulu

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Hayatan Toyyibah (2021)	Implementasi Akad <i>Murabahah</i> pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah di PT. Bank Syari'ah Indonesia (BSI) KCP Praya Sudirman 2	Penelitian terdahulu dan penulis sama-sama mengkaji tentang akad <i>murabahah</i> pada pembiayaan BSI Griya Hasanah.	Penelitian terdahulu hanya membahas implementasi akad <i>murabahah</i> , sedangkan penelitian ini menganalisis pelaksanaan pembiayaan serta kesesuaiannya dengan prinsip Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa DSN-MUI pada BSI KCP Majalengka.
2.	Sekarini Teguh P, Nandang Ihwanudin, Iwan Permana (2022)	Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor. 04/DSN-MUI/IV/2000 dan PBI Nomor.7/46/PBI/2005 terhadap Akad <i>Murabahah Bil Wakalah</i>	Penelitian terdahulu dan penulis sama-sama mengkaji tentang mekanisme pelaksanaan akad <i>murabahah</i> berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000.	Penelitian ini menganalisis tinjauan akad <i>murabahah bil wakalah</i> di Koperasi Mitra Dhuafa Cabang Majenang berdasarkan Fatwa DSN MUI dan PBI. Sementara penulis meneliti tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap produk BSI Griya Hasanah di BSI KCP

²¹ Adin, A., Yusup, D. K., Suyandi, D., & Asih, V. S. (2025). Strategi pemasaran dan mekanisme pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan menggunakan akad *murabahah* di PT. Bank Syariah Indonesia KCP Surapati Core Bandung. *Prosiding Artikel Mini Riset*, 1(1), hal. 1.

				Majalengka berdasarkan Fatwa DSN MUI.
3.	Nur Dina Cameliaa , Imamul Hakimb, Fitrian Apriliant oc (2023)	Implementasi Pembiayaan <i>Murabahah</i> Dalam Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 04 tahun 2000 (Studi pada Bank Muamalat KC Malang)	Penelitian terdahulu dan penulis sama-sama mengkaji tentang akad <i>murabahah</i> dengan merujuk pada Fatwa DSN- MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000.	Penelitian ini membahas penerapan akad <i>murabahah</i> di Bank Muamalat Cabang Malang sesuai Fatwa DSN-MUI No. 04/2000, sedangkan penulis fokus pada produk BSI Griya Hasanah di BSI KCP Majalengka.
4.	Dewi Aminah (2023)	Analisis Perbandingan Akad <i>Murabahah</i> dan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Karang Kobar Purwokerto	Sama-sama meneliti akad <i>murabahah</i> pada produk BSI Griya Hasanah dan membahas implementasi nya dalam praktik perbankan syariah.	Penelitian terdahulu membandingkan akad <i>murabahah</i> dan <i>musyarakah mutanaqisah</i> , sedangkan penelitian ini hanya berfokus pada akad <i>murabahah</i> dalam produk BSI Griya Hasanah berdasarkan tinjauan hukum ekonomi syariah.
5.	Juni Hanggara (2024)	Efektivitas Pembiayaan KPR Pada Perumahan BSI Griya Hasanah Berdasarkan Akad <i>Murabahah</i> Pada PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk KC Bandar Lampung Diponegoro	Sama-sama meneliti pembiayaan BSI Griya Hasanah dengan menggunakan akad <i>murabahah</i> pada Bank Syariah Indonesia.	Penelitian terdahulu berfokus pada efektivitas pembiayaan KPR BSI Griya Hasanah berdasarkan beberapa indikator efektivitas program, sedangkan penelitian ini berfokus pada analisis akad <i>murabahah</i> serta

				kesesuaiannya dengan Fatwa DSN-MUI pada produk BSI Griya Hasanah di BSI KCP Majalengka.
6.	Dara Zhahira Da'un dan Yoyon Supriadi (2025)	Tinjauan Atas Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya Ib Hasanah (Studi Kasus Pada PT. Bank Syariah Indonesia KCP. Bogor Pajajaran Bantarjati)	Penelitian ini dan penelitian penulis sama-sama meneliti produk pembiayaan Griya Hasanah pada perbankan syariah.	Penelitian terdahulu berfokus pada penyelesaian pembiayaan bermasalah, sedangkan penelitian ini berfokus pada pelaksanaan pembiayaan dan kesesuaian akad <i>murabahah</i> dengan tinjauan hukum ekonomi syariah dan Fatwa DSN-MUI.
7.	Adin , Deni Kamaludin Yusup , Dedi Suyandi, Vemy Suci Asih (2025)	Strategi Pemasaran Dan Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Menggunakan Akad <i>Murabahah</i> di PT. Bank Syariah Indonesia KCP Surapati Core Bandung	Sama-sama mengkaji mengenai mekanisme produk pembiayaan rumah di BSI.	Penelitian terdahulu berfokus pada strategi pemasaran dan mekanisme pembiayaan pemilikan rumah dengan menggunakan akad <i>murabahah</i> . Sementara penulis berfokus pada bagaimana mekanisme dan kesesuaiannya dengan Fatwa DSN MUI.

F. Kerangka Berpikir

Lembaga keuangan yaitu setiap usaha yang bergerak di sektor keuangan yang mempunyai kemampuan menghimpun dan menyalurkan dana melalui berbagai sistem, serta berperan dalam usaha investasi, konsumsi, dan distribusi barang dan jasa. Apabila operasional lembaga tersebut dijalankan sesuai dengan

prinsip-prinsip syariah, maka disebut sebagai lembaga keuangan syariah, yakni lembaga keuangan yang seluruh kegiatannya berlandaskan pada ketentuan syariah.²²

Secara garis besar, kegiatan operasional lembaga keuangan syariah dijalankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah, Setiap bentuk transaksi wajib dilaksanakan berdasarkan prinsip keadilan, kejujuran, dan kerelaan antar pihak, serta harus terhindar dari unsur riba, gharar, maysir, dan kezhaliman. Prinsip tersebut ditegaskan dalam Al-Qur'an, salah satunya dalam QS. al-Nisa' [4]: 29:²³

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”²⁴

Ayat ini diturunkan sebagai rambu-rambu protektif (*hifdz al-maal* dan *hifdz an-nafs*) agar umat Islam menjaga kehormatan hartanya melalui transaksi yang jujur (*'an taradhin* atau saling ridha) serta menjaga martabat jiwanya dari segala bentuk tindakan yang merusak.

Ayat tersebut menegaskan bahwa transaksi harta harus dilakukan atas dasar suka sama suka (*an tarāḍin minkum*), sehingga tidak dibenarkan adanya paksaan atau ketidakjelasan dalam akad. Prinsip ini diperkuat oleh hadis Nabi Muhammad SAW :

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدِّمَشْقِيُّ قَالَ: حَدَّثَنَا مَرْوَانُ بْنُ مُحَمَّدٍ قَالَ: حَدَّثَنَا عَبْدُ الْعَزِيزِ بْنُ مُحَمَّدٍ، عَنْ دَاوُدَ بْنِ صَالِحٍ الْمَدَنِيِّ، عَنْ أَبِيهِ، قَالَ: سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ، يَقُولُ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

²² Lubis, H. (2021). *Lembaga Keuangan Syariah*, Pekalongan: Penerbit NEM. hal. 1.

²³ Arafah, A., Anggraini, D., & Kinanti, S. C. (2024). Implementasi Prinsip-Prinsip Syariah Pada Lembaga Keuangan Syariah. *Studia Economica: Jurnal Ekonomi Islam*, (2), hal. 186-193.

²⁴ Tim Penerjemah. (2019). *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: Kementerian Agama. hal. 112.

Telah menceritakan kepada kami al Abbas bin al Walid ad Dimasyqi berkata, telah menceritakan kepada kami Marwan bin Muhammad berkata, telah menceritakan kepada kami Abdul Aziz bin Muhammad dari Dawud bin Shalih al Madini dari Bapaknya berkata; aku mendengar Abu Sa'id al Khudri, ia berkata, "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: “Sesungguhnya jual beli itu berlaku dengan saling ridha (suka sama suka).”

Ridha diartikan sebagai sikap menerima dan menyetujui suatu transaksi secara sukarela tanpa adanya paksaan dalam akad yang dilakukan antara dua pihak, yang ditunjukkan melalui adanya ijab dan kabul sebagai indikator kerelaan timbal balik. Ijab dan kabul bertujuan untuk menegaskan bahwa perikatan yang terjadi dilandasi oleh kesepakatan bersama, sehingga akad tersebut menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi secara adil oleh masing-masing pihak tanpa melanggar hak pihak lain. Dalam Islam, setiap transaksi wajib didasarkan pada prinsip saling ridha dengan didukung oleh kesetaraan informasi, sehingga tidak terjadi kondisi asimetris informasi, yaitu keadaan di mana salah satu pihak mengetahui informasi tertentu sementara pihak lainnya tidak.²⁵

Kaidah fikih terkait dengan prinsip suka sama suka (saling ridha) dalam bermuamalah antara lain:

الأَصْلُ فِي الْعَقْدِ رِضَى الْمُتَعَاذِينَ وَنَتِيجَتُهُ هِيَ مَا التَزَمَاهُ بِاَلتَّعَاقِدِ

“Hukum asal pada akad adalah keridhaan kedua belah pihak yang mengadakan akad, hasilnya apa yang saling diiltizamkan oleh perakadan itu.”
Kemudian kaidah turunannya:

الرِّضَى بِاَلشَّيْءِ رِضَى بِمَا يَتَوَلَّدُ مِنْهُ

“Keridhaan dengan sesuatu adalah ridha dengan akibat yang terjadi dari padanya.”

Bank Syariah Indonesia (BSI) sebagai lembaga keuangan syariah terbesar di Indonesia memiliki tanggung jawab untuk mengelola setiap produknya agar sesuai dengan nilai-nilai syariah. Salah satu produk andalannya adalah BSI Griya

²⁵ Hidayatullah, M. S. (2020). Analisis Hadits Ahkam Muamalah dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia tentang *Murabahah, Salam* dan *Istishna*. *EL-BANAT: Jurnal Pemikiran dan Pendidikan Islam*, 10(2), hal. 229-253.

Hasanah yang merupakan jenis pembiayaan konsumtif yang ditujukan bagi nasabah yang ingin memperoleh dana untuk keperluan seperti pembelian atau pembangunan properti, termasuk rumah, ruko, rusun, rukan, apartemen, dan sejenisnya. Selain itu, pembiayaan ini juga mencakup pembelian tanah kavling maupun rumah inden. Jumlah pembiayaan yang diberikan disesuaikan dengan kebutuhan serta kemampuan finansial nasabah dalam melakukan pembayaran.²⁶

Produk pembiayaan ini merupakan salah satu produk yang menggunakan akad *murabahah*. Akad *murabahah* merupakan salah satu akad jual beli yang dibolehkan dalam Islam, dengan syarat-syarat tertentu. Salah satu syarat pokoknya adalah kejelasan harga pokok dan margin yang diperoleh penjual. Selain itu, barang harus benar-benar dimiliki oleh penjual sebelum dijual kembali.²⁷

Dalam implementasinya, bank terlebih dahulu membeli rumah yang diinginkan oleh nasabah, lalu menjual kembali properti tersebut kepada nasabah dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati bersama. Proses pelunasan dilakukan secara angsuran sesuai kesepakatan. Namun, dalam pelaksanaan pembelian rumah tersebut, bank juga dapat memberikan kuasa kepada nasabah untuk melakukan pembelian secara langsung kepada pihak ketiga.²⁸

Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *murabahah* menegaskan bahwa apabila bank hendak mewakilkan pembelian kepada nasabah, maka akad jual beli *murabahah* hanya dapat dilaksanakan setelah barang tersebut secara prinsip telah menjadi milik bank. Dengan kata lain, pengalihan kepemilikan kepada bank harus terjadi terlebih dahulu sebelum proses *murabahah* dilakukan kepada nasabah, agar transaksi tetap sesuai dengan ketentuan syariah.²⁹

²⁶ Azis, N. (2022). Tinjauan Hukum Islam terhadap Mekanisme Pembiayaan BSI Griya Hasanah. *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syari'ah*, hal. 282-293.

²⁷ Anugrah, Y. (2020). Analisis Konsep Penerapan Pembiayaan *Murabahah* pada Perbankan Syariah. *Muhasabatuna: Jurnal Akuntansi Syariah*, hal. 1- 12.

²⁸ Hasan, Z. (2024). Implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi di BSI KCP Basuki Rahmat Situbondo. *Iltizam: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam*, 1(2), hal. 112-126.

²⁹ Umam, Zohriatul. (2021). Analisis penerapan kepatuhan Syariah dalam pembiayaan Griya iB Hasanah pada PT. BSI Kantor Cabang Mataram (Doctoral dissertation, UIN Mataram. hal. 10.

Dalam praktiknya, penerapan akad *murabahah* sering kali menghadapi kendala, terutama soal kepemilikan barang oleh bank sebelum akad dilakukan dan transparansi dalam penentuan margin keuntungan. Hal ini penting agar pembiayaan benar-benar sesuai dengan prinsip syariah. Meski secara umum BSI memiliki prosedur operasional yang sama di seluruh cabang, realisasinya di lapangan bisa berbeda-beda karena dipengaruhi oleh kualitas SDM dan pemahaman terhadap prinsip syariah itu sendiri.

Berdasarkan kerangka berpikir tersebut, penelitian ini diarahkan untuk menganalisis pelaksanaan produk pembiayaan BSI Griya Hasanah di BSI KCP Majalengka serta menilai kesesuaiannya dengan ketentuan hukum ekonomi syariah, sehingga dapat diketahui apakah akad *murabahah* yang diterapkan telah memenuhi prinsip-prinsip syariah atau belum.



Gambar 1. 1 Kerangka Berpikir